



Cour de cassation, civile, Chambre civile 3, 7 janvier 2021, 16-26.998, Inédit

Cour de cassation - Chambre civile 3

N° de pourvoi : 16-26.998
ECLI:FR:CCASS:2021:C300017
Non publié au bulletin
Solution : Cassation partielle

Audience publique du jeudi 07 janvier 2021

Décision attaquée : Cour d'appel de Paris, du 04 octobre 2016

Président
M. Chauvin (président)

Avocat(s)
SCP Lyon-Caen et Thiriez, SCP Rocheteau et Uzan-Sarano

Texte intégral

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, a rendu l'arrêt suivant :

CIV. 3

CM

COUR DE CASSATION

Audience publique du 7 janvier 2021

Cassation partielle

M. CHAUVIN, président

Arrêt n° 17 F-D

Pourvoi n° B 16-26.998

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

AU NOM DU PEUPLE FRANÇAIS

ARRÊT DE LA COUR DE CASSATION, TROISIÈME CHAMBRE CIVILE, DU 7 JANVIER 2021

La société Sushi Pereire, société par actions simplifiée, dont le siège est [...], a formé le pourvoi n° B 16-26.998 contre l'arrêt rendu le 4 octobre 2016 par la cour d'appel de Paris (pôle 1, chambre 3), dans le litige l'opposant :

1°/ à la société Fabiola, société à responsabilité limitée, dont le siège est [...],

2°/ au syndicat des copropriétaires [...], dont le siège est [...], représenté par son syndic la société Le Terroir, dont le siège est [...],

défendeurs à la cassation.

La demanderesse invoque, à l'appui de son pourvoi, les six moyens de cassation annexés au présent arrêt.

Le dossier a été communiqué au procureur général.

Sur le rapport de Mme Schmitt, conseiller référendaire, les observations de la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat de la société Sushi Pereire, de la SCP Rocheteau et Uzan-Sarano, avocat du syndicat des copropriétaires [...], et après débats en l'audience publique du 10 novembre 2020 où étaient présents M. Chauvin, président, Mme Schmitt, conseiller référendaire rapporteur, M. Echappé, conseiller doyen, et Mme Besse, greffier de chambre,

la troisième chambre civile de la Cour de cassation, composée des président et conseillers précités, après en avoir délibéré conformément à la loi, a rendu le présent arrêt.

Faits et procédure

1. Selon l'arrêt attaqué (Paris, 4 octobre 2016), la société Fabiola a donné en location à la société Sushi Pereire, pour qu'elle y exploite un restaurant, un local commercial situé dans un immeuble soumis au statut de la copropriété.

2. Réunis en assemblée générale le 25 avril 2013, les copropriétaires ont autorisé la modification de la façade, le remplacement de l'enseigne et celui du store fixe conformément à la notice descriptive et aux plans et photomontages établis par le maître d'oeuvre de la locataire.

3. Le syndicat des copropriétaires de l'immeuble (le syndicat) a assigné en référé la société Fabiola et la société Sushi Pereire en dépose de la terrasse, en remplacement de l'enseigne et du store par des éléments conformes aux autorisations données et en interdiction d'entreposer les poubelles du commerce dans la courette commune, d'user des caves comme lieu de stockage et d'exploiter une activité de livraison à domicile.

Examen des moyens

Sur le premier moyen, pris en ses deuxième, quatrième et cinquième branches, sur le troisième moyen, pris en sa première branche, sur les quatrième et cinquième moyens, pris en leurs quatrième, cinquièmes et sixièmes branches, et sur le sixième moyen, pris en sa quatrième branche, ci-après annexés

4. En application de l'article 1014, alinéa 2, du code de procédure civile, il n'y a pas lieu de statuer par une décision spécialement motivée sur ces griefs qui ne sont manifestement pas de nature à entraîner la cassation.

Sur le premier moyen, pris en ses première et troisième branches

Enoncé du moyen

5. La société Sushi Pereire fait grief à l'arrêt de la condamner solidairement avec la société Sushi Pereire à déposer la terrasse, alors :

« 1°/ qu'en considérant, à l'appui de ce chef de sa décision, « que l'installation d'un tel équipement nouveau par rapport à l'existant porte manifestement atteinte à l'aspect de la façade de l'immeuble et nécessitait l'obtention d'une autorisation préalable de la copropriété requise à l'article 25 b de la loi du 10 juillet 1965 qui dispose que ne sont adoptés qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant (...) l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble (...) », sans constater que l'aménagement de la terrasse aurait donné lieu à la réalisation de travaux, ce qui était contesté par la société Sushi Pereire, qui exposait que « cette terrasse, composée de panneaux de protection l'encadrant, autorisée par décision municipale, est qualifiée administrativement « ouverte », par distinction aux terrasses dites « fermées » ; elle est amovible, en ses parties hautes et basses, démontable facilement et rapidement comme en atteste les procès-verbaux de constats produits aux débats par l'appelante » et que c'est précisément pour cette raison qu'elle n'avait pas sollicité d'autorisation de l'assemblée générale pour ladite terrasse, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 25 b de la loi du 10 juillet 1965 et 809 du code de procédure civile ;

3°/ que chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; qu'il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble ; qu'en condamnant la société Sushi Pereire à exécuter, sous astreinte, la dépose de l'intégralité de la terrasse, quand elle faisait valoir que le syndicat des copropriétaires « ne justifie d'aucune autorisation ou demande d'autorisation de travaux permettant l'installation des terrasses des deux autres restaurants installés au sein de l'immeuble », au motif que « le mode d'exploitation des commerces avoisinants ne peut valoir exonération du manquement de Sushi Pereire à ses obligations de sorte que c'est à juste titre que le premier juge lui a fait injonction d'avoir à y mettre un terme », la cour d'appel, qui a consacré une rupture d'égalité entre les copropriétaires, a violé les articles 9 de la loi du 10 juillet 1965 et 809 du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

6. La cour d'appel, ayant constaté qu'il ressortait des photographies postérieures à la réalisation des travaux qu'une terrasse non prévue au projet ni sur le photomontage avait été implantée, a pu retenir que l'installation d'un tel équipement nouveau par rapport à l'existant portait manifestement atteinte à l'aspect de la façade de l'immeuble et nécessitait l'obtention de l'autorisation préalable de la copropriété requise à l'article 25 b de la loi du 10 juillet 1965, et que le mode d'exploitation des commerces avoisinants ne pouvait valoir exonération du manquement de la société Sushi Pereire à ses obligations.

7. Elle a pu en déduire l'existence d'un trouble manifestement illicite justifiant la mesure de remise en état ordonnée, de sorte qu'elle a légalement justifié sa décision.

Sur le deuxième moyen et sur le troisième moyen, pris en ses deuxième, troisième et quatrième branches, réunis

Enoncé des moyens

8. Par son deuxième moyen, la société Sushi Pereire fait grief à l'arrêt de la condamner, solidairement avec la société Fabiola, à remplacer l'enseigne Planet Sushi par une enseigne conforme à celle autorisée, alors :

« 1°/ qu'en se bornant à considérer que « le non respect par la société preneuse des autorisations de travaux obtenus en assemblée générale des copropriétaires constitue un manquement à ses obligations » et à affirmer que « la violation caractérisée des autorisations données par les copropriétaires constitue un trouble manifestement illicite », cependant que la méconnaissance des termes précis d'une autorisation de travaux n'est pas en soi à l'origine d'un trouble manifestement illicite, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1134, devenu 1103, du code civil et 809 du code

de procédure civile ;

2°/ qu'en se bornant à relever que « l'enseigne Planet Sushi est composée de lettres de couleur rose fushia alors que le maître d'oeuvre précisait avoir retenu le coloris blanc pour le lettrage et les logos afin de se conformer à la 'tradition du 19ème, grisaille' », la cour d'appel, qui n'a pas caractérisé l'existence d'un trouble manifestement illicite, a privé sa décision de base légale au regard des articles 1134, devenu 1103, du code civil et 809 du code de procédure civile ;

3°/ qu'en se prononçant de la sorte sans répondre aux conclusions de la société Sushi Pereire dans lesquelles celle-ci faisait valoir que « le règlement de copropriété autorisant la pose d'enseigne de plein droit, sous la seule réserve des autorisations administratives (article 9 g, p.31), la société Sushi Pereire n'était pas tenue de solliciter l'autorisation de modifier la couleur de son enseigne à la copropriété » et qu'elle ne pouvait donc se voir reprocher d'avoir méconnu les termes de l'autorisation qui lui avait été donnée, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences de l'article 455 du code de procédure civile. »

9. Par son troisième moyen, la société Sushi Pereire fait grief à l'arrêt de la condamner, solidairement avec la société Fabiola, à remplacer le store actuel par un store conforme à celui autorisé, alors :

« 2°/ qu'en se bornant à considérer que « le non respect par la société preneuse des autorisations de travaux obtenus en assemblée générale des copropriétaires constitue un manquement à ses obligations » et à affirmer que « la violation caractérisée des autorisations données par les copropriétaires constitue un trouble manifestement illicite », cependant que la méconnaissance des termes précis d'une autorisation de travaux n'est pas en soi à l'origine d'un trouble manifestement illicite, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1134, devenu 1103, du code civil et 809 du code de procédure civile ;

3°/ qu'en se bornant à relever, à cet égard, que le store est de couleur rose fushia quand il devait être de couleur grise, la cour d'appel, qui n'a pas caractérisé l'existence d'un trouble manifestement illicite, a privé sa décision de base légale au regard des articles 1134, devenu 1103, du code civil et 809 du code de procédure civile ;

4°/ qu'en se prononçant de la sorte sans répondre aux conclusions de la société Sushi Pereire dans lesquelles celle-ci faisait valoir que « concernant le lambrequin, comme pour l'enseigne, son installation est de plein droit autorisée par le règlement de copropriété sans l'accord préalable du syndicat » et qu'elle ne pouvait donc se voir reprocher d'avoir méconnu les termes de l'autorisation qui lui avait été donnée, la cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences de l'article 455 du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

10. La cour d'appel a constaté qu'il ressortait de la notice descriptive et des photomontages soumis à la copropriété par la société Sushi Pereire que l'enseigne devait être composée d'un bandeau gris sur lequel les lettres devaient être de coloris blanc et que le store devait être de couleur grise, et qu'il apparaissait des photographies postérieures à la réalisation des travaux que l'enseigne était composée de lettres de couleur rose fushia et que le store était de cette même couleur.

11. Sans être tenue de répondre à des conclusions inopérantes, elle a pu en déduire que la violation caractérisée des autorisations données par les copropriétaires constituait un trouble manifestement illicite justifiant les mesures ordonnées par le premier juge.

12. Elle a ainsi légalement justifié sa décision.

Sur les quatrième et cinquième moyens, pris en leur premières, deuxième, et troisième branches, réunis

Enoncé des moyens

13. Par son quatrième moyen, la société Sushi Pereire fait grief à l'arrêt de lui enjoindre, ainsi qu'à la société Fabiola, de cesser d'utiliser la courette commune pour entreposer les containers poubelles en rapport avec l'activité du restaurant japonais, alors :

« 1°/ que le rapport de la sténotypiste joint au procès-verbal de constat d'huissier de justice de l'assemblée générale du 25 avril 2013 indique (p.29) qu'à la suite des débats, le président de séance, M. C..., a souhaité une résolution sans vote rédigée dans les termes suivants, exactement rappelés dans l'arrêt : « A la suite des discussions à propos du point 14 de l'ordre du jour, M. N..., représentant légal du locataire de Mme M..., s'engage sur le projet présenté en assemblée générale pour lequel sont demandées les autorisations contenues dans les résolutions 15 à 18 qui suivent. Ce projet ne prévoit ni livraison à domicile, ni exploitation commerciale de la cave, ni utilisation de la courette pour le stockage des poubelles » ; qu'en en déduisant que le représentant légal de la société Sushi Pereire, M. N... aurait pris l'engagement, qu'elle ne pouvait renier, de ne pas utiliser la courette pour le stockage des poubelles, la cour d'appel en a dénaturé la portée, violant ainsi le principe de l'obligation pour le juge de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis, ensemble l'article 1134, devenu 1103, du code civil, et l'article 809 du code de procédure civile ;

2°/ que le rapport de la sténotypiste joint au procès-verbal de constat d'huissier de justice de l'assemblée générale du 25 avril 2013 indique qu'interrogé par les copropriétaires sur l'utilisation dans l'avenir de la courette pour le stockage des poubelles, M. N... a expressément indiqué ne prendre aucun engagement à cet égard, puisque cet échange s'est tenu dans les termes suivants : M. C... – président – « Renoncez-vous à mettre vos poubelles dans la cour ? » (p. 6) ; M. N... « Pour l'instant, ce n'est pas prévu » (p.16) ; M. C... – président – « Ce n'est pas un renoncement pour l'avenir » (p.16) ; M. N... « Je vous propose le projet d'aujourd'hui » (p.16) ; M. O... – « La réponse est très claire : le projet vaut pour l'instant et il n'y a pas d'engagement pour l'avenir » (p.16) ; qu'en retenant que, lors de l'assemblée générale du 25 avril 2013, le représentant légal de la société Sushi Pereire, M. N... aurait pris l'engagement, qu'elle ne pouvait renier, de ne pas utiliser la courette pour le stockage des poubelles, sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée, s'il ne résultait pas du rapport précité que M. N... avait au contraire radicalement refusé de prendre un tel engagement, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134, devenu 1103, du code civil, et l'article 809 du code de procédure civile ;

3°/ qu'en se bornant à relever, à cet égard, « qu'il est ainsi manifeste que Sushi Pereire contrevient aux engagements pris devant l'assemblée générale du 25 avril 2013 et qu'elle ne peut à présent renier, une fois obtenues les autorisations de travaux convoitées » et, par motifs réputés adoptés du jugement entrepris, que « la violation ainsi caractérisée des engagements pris à regard de l'assemblée générale des copropriétaires, portant atteinte à la sécurité et à la tranquillité des occupants comme l'établissent les diverses attestations versées aux débats, constitue un trouble manifestement illicite », la cour d'appel, qui n'a pas caractérisé l'existence d'un trouble manifestement illicite, a privé sa décision de base légale au regard des articles 1134, devenu 1103, du code civil et 809 du code de procédure civile. »

14. Par son cinquième moyen, la société Sushi Pereire fait grief à l'arrêt de lui enjoindre, ainsi qu'à la société Fabiola, de cesser d'utiliser les caves constituant les lots 37 et 44 de la copropriété comme lieu de stockage en rapport avec l'activité du restaurant japonais, alors :

« 1°/ que le rapport de la sténotypiste joint au procès-verbal de constat d'huissier de justice de l'assemblée générale du 25 avril 2013 indique (p.29) qu'à la suite des débats, le président de séance, M. C..., a souhaité une résolution sans vote rédigée dans les termes suivants, exactement rappelés dans l'arrêt : «

A la suite des discussions à propos du point 14 de l'ordre du jour, M. N..., représentant légal du locataire de Mme M..., s'engage sur le projet présenté en assemblée générale pour lequel sont demandées les autorisations contenues dans les résolutions 15 à 18 qui suivent. Ce projet ne prévoit ni livraison à domicile, ni exploitation commerciale de la cave, ni utilisation de la courette pour le stockage des poubelles ; qu'en en déduisant que le représentant légal de la société Sushi Pereire, M. N... aurait pris l'engagement, qu'elle ne pouvait renier, de ne pas utiliser les caves constituant les lots 37 et 44 de la copropriété comme lieu de stockage, la cour d'appel en a dénaturé la portée, violant ainsi le principe de l'obligation pour le juge de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis, ensemble l'article 1134, devenu 1103, du code civil, et l'article 809 du code de procédure civile ;

2°/ que le rapport de la sténotypiste joint au procès-verbal de constat d'huissier de justice de l'assemblée générale du 25 avril 2013 indique qu'interrogé par les copropriétaires sur l'utilisation dans l'avenir des caves comme lieu de stockage, M. N... a expressément indiqué ne prendre aucun engagement à cet égard, puisque cet échange s'est tenu dans les termes suivants : M. C... – président – « M. N... est le seul qui peut engager la société, s'engager à l'avenir à ne pas mettre les poubelles dans la cour et à ne pas organiser de va et vient » (p.15) ; M. N... « Pour ce qui nous concerne, nous estimons être clairs, dans ce projet. Par ailleurs, nous payons un loyer pour des caves et on nous demande, au cours de cette réunion, de ne plus exploiter un élément pour lequel je paie un loyer » (p.15) ; M. N... « Vous me demandez de renoncer à la partie privative qui m'appartient. Aujourd'hui, le projet est tel qu'il vous a été transmis. Vous avez le projet entre les mains, nous ne pouvons néanmoins pas présumer, demain, d'une quelconque problématique qui serait inhérente à notre exploitation et qui ne serait pas prévue à ce jour. Aujourd'hui, vous me demandez de vous poser mon projet, je le pose. Si vous demandez de ne pas exploiter ma cave, je suis désolé, mais » (p.15) ; Me H... – « Ce n'est pas ce qui vous est demandé » (p.15) ; M. N... « Je propose ce projet aujourd'hui, je ne peux pas présumer du futur » (p.15) ; M. C... – président – « Nous notons que vous ne vous engagez pas pour l'avenir » (p.15) ; M. N... « Il existe une potentialité d'évolution des critères sociaux et commerciaux, je ne peux pas m'engager davantage, ce n'est pas possible. Vous voulez par ailleurs vous assurer que je n'exploiterai pas ma cave, demain » (p.16) ; M. C... – président – « non » (p.16) ; Me H... – « Vous n'avez pas l'intention de ne pas utiliser la cave et ce n'est pas ce que l'on vous demande. Vous nous dites également qu'a priori il n'est pas question que ce soit un usage quotidien régulier par plusieurs personnes de cette cave » (p.16) ; M. N... « Ce sera forcément un usage commercial, puisque j'ai un usage commercial des locaux, mais je ne sais malheureusement pas quoi répondre de plus à la question » (p.16) ; Me H... – « Lorsque M. C... vous demande, finalement, quelle sera l'utilité de votre cave, c'est pour être rassurée, pour apaiser ses angoisses » (p.16) ; M. N... « Je vous ai écrit mon projet, je ne sais pas aller plus loin que cela. Vous imaginez que nous risquons de faire des choses qui ne seraient pas bien, dans le futur ; je vous laisse à vos réflexions. Je ne peux pas aller plus loin que le projet et, compte tenu du règlement des copropriétaires, je suis dans les clous. Par rapport à ce que j'ai écrit, je n'ai pas d'autre engagement à prendre. Je ne suis pas là pour cela, non plus » (p.16) ; M. O... – « Le projet est peut-être clair, en même temps, il nous dit ce qu'il est aujourd'hui mais que, pour demain, on ne sait pas » (p.17) ; M. N... « G... c'est demain, évidemment » (p.17) ; M. N... « J'ai l'intention d'aller dans ma cave, je ne peux toutefois pas vous indiquer à quelle fréquence » (p.17) ; Me H... – « Ce ne sera pas le même système qu'auparavant, ce ne sera pas un local de stockage. Dites le, puisque ce n'est pas écrit. Il y a un schéma » (p.17) ; M. N... « J'ai fait les choses correctement, vous le prenez comme vous voulez. Je n'irai pas plus loin, j'ai fait tous les efforts possibles et chacun prendra sa décision » (p.17) ; M. N... « Je ne peux pas m'engager davantage dans mon mandat de gestion, aujourd'hui » (p.17) ; M. K... U... « Il faut distinguer les deux choses. Monsieur s'engage sur la cour, mais pas sur les stocks ni sur la cave » (p.18) ; M. N... « Je n'irai pas plus loin que le projet. Ma limite est le projet » (p.18) ; M. C... – président – « Vous ne prenez aucun engagement » (p.18) ; M. N... « Mon engagement est écrit, formalisé, nous vous avons envoyé le projet dans toute sa dimension. Je n'irai pas au-delà de cela » (p.18) ; M. O... – « Sur les caves, il n'y a rien » (p.18) ; M. N... « Parce qu'aujourd'hui, elles ne sont pas exploitées, dans le projet » (p.18) ; Me H... – « Nous pouvons acter le projet soumis en l'état, selon lequel il n'est pas prévu que les caves soient exploitées. Faisons acter cela, puisque c'est ce que l'on voulait savoir » (p.18) ; M. N... « On ne m'interdira pas, demain, d'aller dans ma cave » (p.18) ; Me H... – « Il faut distinguer le fait d'y aller et de l'exploiter au quotidien plusieurs fois par jour » (p.18) ; M. N... « Tout est clair dans les écrits, il y a d'autres questions auxquelles je ne peux malheureusement pas apporter de précisions ni vous conforter dans ce que vous aimeriez entendre » (p.18) ; qu'en retenant que, lors de l'assemblée générale du 25 avril 2013, le représentant légal de la société Sushi Pereire, M. N... aurait pris l'engagement, qu'elle ne pouvait renier, de ne pas utiliser les caves constituant les lots 37 et 44 de la copropriété comme lieu de stockage, sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée, s'il ne résultait pas du rapport précité que M. N... avait au contraire radicalement refusé de prendre un tel engagement, la cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134, devenu 1103, du code civil, et l'article 809 du code de procédure civile ;

3°/ qu'en se bornant à relever, à cet égard, « qu'il est ainsi manifeste que Sushi Pereire contrevient aux engagements pris devant l'assemblée générale du 25 avril 2013 et qu'elle ne peut à présent renier, une fois obtenues les autorisations de travaux convoitées » et, par motifs réputés adoptés du jugement entrepris, que « la violation ainsi caractérisée des engagements pris à regard de l'assemblée générale des copropriétaires, portant atteinte à la sécurité et à la tranquillité des occupants comme l'établissement des diverses attestations versées aux débats, constitue un trouble manifestement illicite », la cour d'appel, qui n'a pas caractérisé l'existence d'un trouble manifestement illicite, a privé sa décision de base légale au regard des articles 1134, devenu 1103, du code civil et 809 du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

15. La cour d'appel a relevé que le projet présenté à l'assemblée générale des copropriétaires du 25 avril 2013 prévoyait que l'établissement devait fonctionner de manière totalement autonome par rapport à l'immeuble et ne communiquerait pas avec les parties communes, que le local poubelles, les vestiaires, la réserve et le sanitaire du personnel seraient intégrés à l'intérieur même de l'établissement de façon à éviter les allers et venues dans les parties communes, et que la livraison et l'entreposage des marchandises, l'entrée et la sortie des clients et des containers à poubelles ne se feraient que par l'entrée de l'établissement.

16. Elle a constaté qu'il ressortait des constats d'huissier de justice produits aux débats par le syndicat que les poubelles du restaurant étaient entreposées dans la courette de l'immeuble et que la cave était utilisée comme local de stockage.

17. Elle a pu en déduire, sans être tenue de procéder à une recherche que ses constatations rendaient inopérante et abstraction faite des motifs surabondants critiqués par la première branche, que la société Sushi Pereire avait contrevenu aux engagements pris devant l'assemblée générale du 25 avril 2013, de sorte qu'elle a légalement justifié sa décision.

Mais sur le sixième moyen, pris en sa première branche

Enoncé du moyen

18. La société Sushi Pereire fait grief à l'arrêt de lui avoir enjoint, ainsi qu'à la société Fabiola, de cesser d'exploiter l'activité de livraison à domicile, alors « que le rapport de la sténotypiste joint au procès-verbal de constat d'huissier de justice de l'assemblée générale du 25 avril 2013 indique (p.29) qu'à la suite des débats, le président de séance, M. C..., a souhaité une résolution sans vote rédigée dans les termes suivants, exactement rappelés dans l'arrêt : « A la suite des discussions à propos du point 14 de l'ordre du jour, M. N..., représentant légal du locataire de Mme M..., s'engage sur le projet présenté en assemblée générale pour lequel sont demandées les autorisations contenues dans les résolutions 15 à 18 qui suivent. Ce projet ne prévoit ni livraison à domicile, ni exploitation commerciale de la cave, ni utilisation de la courette pour le stockage des poubelles » ; qu'en en déduisant que le représentant légal de la société Sushi Pereire, M. N... aurait pris l'engagement, qu'elle ne pouvait renier, de ne pas exploiter d'activité de livraison à domicile, la cour d'appel en a dénaturé la portée, violant ainsi le principe de l'obligation pour le juge de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis, ensemble l'article 1134, devenu 1103, du code civil, et l'article 809 du code de procédure civile. »

Réponse de la Cour

Vu l'obligation pour le juge de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis :

19. Pour accueillir la demande, l'arrêt retient que la résolution n° 14 de l'assemblée générale du 25 avril 2013 précise que le représentant légal du locataire de la société Fabiola s'engage sur un projet qui ne prévoit pas de livraison à domicile, qu'il ressort des constats d'huissier produits aux débats par le syndicat des copropriétaires que l'activité de livraison à domicile au moyen de cyclomoteurs stationnés sur le trottoir est exploitée et qu'il est ainsi manifeste que la société Sushi Pereire contrevient aux engagements pris devant l'assemblée générale.

20. En statuant ainsi, alors que la résolution litigieuse n'avait pas constaté l'engagement de la société Sushi Pereire de ne pas pratiquer la livraison à domicile, mais s'était limitée à présenter son projet, la cour d'appel a violé le principe susvisé.

PAR CES MOTIFS, et sans qu'il y ait lieu de statuer sur les autres griefs, la Cour :

CASSE ET ANNULE, mais seulement en ce qu'il enjoint à la société Fabiola et à la société Sushi Pereire de cesser l'exploitation de l'activité de livraison à domicile, l'arrêt rendu le 4 octobre 2016, entre les parties, par la cour d'appel de Paris ;

Remet, sur ce point, l'affaire et les parties dans l'état où elles se trouvaient avant cet arrêt et les renvoie devant la cour d'appel de Paris autrement composée ;

Condamne le syndicat des copropriétaires du [...] aux dépens ;

En application de l'article 700 du code de procédure civile, rejette la demande formée par le syndicat des copropriétaires du [...] et le condamne à payer à la société Sushi Pereire la somme de 1 500 euros ;

Dit que sur les diligences du procureur général près la Cour de cassation, le présent arrêt sera transmis pour être transcrit en marge ou à la suite de l'arrêt partiellement cassé ;

Ainsi fait et jugé par la Cour de cassation, troisième chambre civile, et prononcé par le président en son audience publique du sept janvier deux mille vingt et un. MOYENS ANNEXES au présent arrêt

Moyens produits par la SCP Lyon-Caen et Thiriez, avocat aux Conseils, pour la société Sushi Pereire

PREMIER MOYEN DE CASSATION

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir condamné solidairement la société Fabiola et la société Planet Sushi (Sushi Pereire) à exécuter, sous astreinte, les travaux suivants : la dépose de l'intégralité de la terrasse ;

Aux motifs que :

Considérant qu'aux termes de l'article 809 du code de procédure civile, le président peut toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite ;

Considérant que le dommage imminent s'entend du « dommage qui n'est pas encore réalisé, mais qui se produira sûrement si la situation présente doit se perpétuer » et le trouble manifestement illicite résulte de « toute perturbation résultant d'un fait qui directement ou indirectement constitue une violation évidente de la règle de droit » ;

Considérant que l'assemblée générale des copropriétaires du 25 avril 2013 a adopté résolutions autorisant, à la demande de la SARL Fabiola :

- la modification de la façade du local commercial du rez de chaussée de l'immeuble,

- le remplacement de l'enseigne parallèle existante

- le remplacement du store fixe, conformément à la notice descriptive du maître d'oeuvre du locataire et aux plans et photomontages qui ont été soumis à la copropriété par la société Sushi Pereire, selon un descriptif dressé à sa demande par la société Inside Réalisations le 27 février 2013 ;

Considérant qu'il ressort de ce descriptif et des photomontages annexés que :

- concernant la modification de la façade : l'existant constitué d'une façade de magasin avec décoration par treillage en fonte sur les encadrements de baies devait être restauré par dégraissage et décapage des motifs, et peints en gris ; il sera installé une vitrine avec châssis fixe aluminium disposant d'un vitrage acoustique ;

- concernant l'enseigne parallèle : elle devait être composée d'un bandeau gris sur lequel les lettres devaient être de coloris blanc ;

- concernant le store devait être de couleur grise ;

Considérant qu'il ressort des photographies postérieures à la réalisation des travaux par Sushi Pereire que :

- une terrasse a été implantée, accueillant une vingtaine de places assises, non prévue au projet ni sur le photomontage, et alors que le maître d'oeuvre, expliquant dans la notice soumise aux copropriétaires l'activité projetée, indiquait : 'le projet envisagé est un nouveau concept que Planet Sushi développe et qui consiste en l'implantation d'un établissement ayant pour activité la vente à emporter de produits d'origine japonaise.

Il s'agira d'un comptoir de vente à emporter en retrait de la rue permettant l'entrée des clients à la façon d'une boulangerie.

La clientèle se présentera au comptoir pour commander les produits à emporter, qui seront fabriqués sur commande.' ;

- l'enseigne Planet Sushi est composée de lettres de couleur rose fushia, et le store est de cette même couleur, alors que le maître d'oeuvre précisait avoir retenu le coloris blanc pour le lettrage et les logos afin de se conformer à la 'tradition du 19ème, grisaille' ;

Considérant que le non respect par la société preneuse des autorisations de travaux obtenus en assemblée générale des copropriétaires constitue un manquement à ses obligations ; qu'il importe peu qu'elle ait obtenu de la mairie de Paris l'autorisation d'installer une terrasse couverte, dès lors que cette autorisation n'est accordée que sous réserve des droits privatifs ; que l'installation d'un tel équipement nouveau par rapport à l'existant porte manifestement atteinte à l'aspect de la façade de l'immeuble et nécessitait l'obtention d'une autorisation préalable de la copropriété requise à l'article 25

b de la loi du 10 juillet 1965 qui dispose que 'ne sont adoptés qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant (...) l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble (...)';

Considérant que la violation caractérisée des autorisations données par les copropriétaires comme l'affranchissement des règles de la copropriété par la société Sushi Pereire constitue un trouble manifestement illicite justifiant les mesures ordonnées par le premier juge, assorties d'une astreinte qui doit être confirmée;

Et aux motifs éventuellement réputés adoptés que :

L'article 809 alinéa 1 du Code de procédure civile dispose que :« Le président peut toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite.»

Vu l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965.

Vu l'article 9 du règlement de copropriété de l'immeuble.

En l'espèce, le syndicat des copropriétaires sollicite la condamnation de la société FABIOLÂ et la société SUSHI PEREIRE, sous astreinte, à exécuter les travaux suivants :

La dépose de l'intégralité de la terrasse

Il ressort des éléments versés aux débats que par procès-verbal d'assemblée générale du 25 avril 2013, les copropriétaires ont adopté quatre résolutions en lien avec le projet de travaux présenté par la société FABIOLA pour le compte de son locataire, la société PLANET SUSHI, tel qu'établi par la société INSIDE REALISATION le 27 février 2013.

L'assemblée générale des copropriétaires a adopté la résolution n° 15 autorisant de manière générale « la modification de la façade du local commercial du rez de chaussée de l'immeuble conformément à la notice descriptive dit maître d'oeuvre du locataire et aux plans et photomontages ».

Elle a également adopté les résolutions n° 16 et 17 autorisant : - « Le remplacement de l'enseigne FABIOLA par une enseigne parallèle au nom PLANET SUSHI conformément à la notice descriptive du maître d'oeuvre du locataire et aux plans et photomontages », et - « Le remplacement du store fixe conformément à la notice descriptive du maître d'oeuvre du locataire et aux plans et photomontages ».

Or, les photographies des travaux exécutés par la société SUSHI PEREIRE versées aux débats et non contestées par les défenderesses, permettent de constater que le projet réalisé est différent de celui qu'a établi la société INSIDE REALISATION le 27 février 2013 et qu'à autorisé rassemblée générale des copropriétaires le 25 avril 2013.

En effet, une terrasse a été implantée, accueillant une vingtaine de places assises, alors qu'elle n'était pas prévue, le projet du maître d'oeuvre évaluant exclusivement la vente à emporter : « Il s'agira d'un comptoir de vente à emporter en retrait de la rue permettant l'entrée des clients à la façon d'une boulangerie. La clientèle se présentera au comptoir pour commander les produits à emporter, qui seront fabriqués surplace », Il est également précisé : « Au vue de l'activité de vente à emporter exercée dans rétablissement, la clientèle sera de passage », Le photomontage ne fait pas davantage apparaître la terrasse installée.

Par ailleurs, l'enseigne PLANET SUSHI devait être composée d'un bandeau gris, sur lequel les lettres devaient être de coloris blanc, le maître d'oeuvre ayant précisé dans son projet avoir retenu ces coloris afin de se conformer à « la tradition du 19 6j grisaille », Or, les lettres de l'enseigne sont de couleur rouge.

Il en va de même du store qui n'est finalement pas gris, mais rouge.

Si les défendeurs soutiennent qu'il n'en résulte aucun préjudice pour le syndicat des copropriétaires et soulignent que la brasserie située au rez de chaussée de l'immeuble dispose également d'une terrasse, il n'en demeure pas moins que les travaux réalisés contreviennent aux autorisations données par le syndicat des copropriétaires.

De même, il ne peut être argué d'un engagement qui n'aurait pas été pris pour l'avenir, dès lors que son non-respect a été immédiat.

Il n'est pas inutile de rappeler que les travaux d'aménagement du local commercial loué par la société SUSHI PEREIRE ont déjà donné lieu à des relus de la copropriété, oppositions trois décisions du tribunal de grande instance de PARIS des 7 août 2008, ? juin 2011 et 10 novembre 2011, les deux premières ayant été confirmées par la Cour d'appel de PARIS les 13 mars 2009 et 5 février 2014.

Dans ces conditions, il apparaît pour le moins surprenant que la société SUSHI PEREIRE ait présenté un projet à la copropriété satisfaisant les conditions par elle posées, pour entreprendre à son insu des travaux différents.

La violation ainsi caractérisée des autorisations données par rassemblée générale des copropriétaires, portant atteinte à l'aspect de la façade de l'immeuble, constitue un trouble manifestement illicite justifiant que la société FABIOLA, propriétaire des locaux, et l'exploitant, la société PLANET SUSHI soient condamnées solidairement à exécuter les travaux suivants :

La dépose de l'intégralité de la terrasse ;

Alors, d'une part, qu'en considérant, à l'appui de ce chef de sa décision, « que l'installation d'un tel équipement nouveau par rapport à l'existant porte manifestement atteinte à l'aspect de la façade de l'immeuble et nécessitait l'obtention d'une autorisation préalable de la copropriété requise à l'article 25 b de la loi du 10 juillet 1965 qui dispose que 'ne sont adoptés qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant (...) l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble (...) » , sans constater que l'aménagement de la terrasse aurait donné lieu à la réalisation de travaux, ce qui était contesté par la société Sushi Pereire, qui exposait que « cette terrasse, composée de panneaux de protection l'encadrant, autorisée par décision municipale, est qualifiée administrativement « ouverte », par distinction aux terrasses dites « fermées » ; elle est amovible, en ses parties hautes et basses, démontable facilement et rapidement comme en atteste les procès-verbaux de constats produits aux débats par l'appelante » et que c'est précisément pour cette raison qu'elle n'avait pas sollicité d'autorisation de l'assemblée générale pour ladite terrasse, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 25 b de la loi du 10 juillet 1965 et 809 du code de procédure civile ;

Alors, d'autre part, subsidiairement, au cas où ces motifs seraient lus comme s'appliquant notamment à la terrasse, qu'en considérant, à l'appui de ce chef de sa décision, que « le non respect par la société preneuse des autorisations de travaux obtenus en assemblée générale des copropriétaires constitue un

manquement à ses obligations », cependant qu'il résulte des énonciations de l'arrêt qu'aucune autorisation de travaux n'a été sollicitée et a fortiori obtenue pour ladite terrasse, la Cour d'appel n'a pas tiré les conséquences qui s'en évinçaient au regard des articles 25 b de la loi du 10 juillet 1965 et 809 du code de procédure civile, qu'elle a ainsi violés ;

Alors, de troisième part, que chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; qu'il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble ; qu'en condamnant la société Sushi Pereire à exécuter, sous astreinte, la dépose de l'intégralité de la terrasse, quand elle faisait valoir que le Syndicat des copropriétaires « ne justifie d'aucune autorisation ou demande d'autorisation de travaux permettant l'installation des terrasses des deux autres restaurants installés au sein de l'immeuble », au motif que « le mode d'exploitation des commerces avoisinants ne peut valoir exonération du manquement de Sushi Pereire à ses obligations de sorte que c'est à juste titre que le premier juge lui a fait injonction d'avoir à y mettre un terme », la Cour d'appel, qui a consacré une rupture d'égalité entre les copropriétaires, a violé les articles 9 de la loi du 10 juillet 1965 et 809 du code de procédure civile ;

Alors, de quatrième part, qu'en condamnant la société Sushi Pereire à exécuter, sous astreinte, la dépose de l'intégralité de la terrasse, quand elle faisait valoir que le Syndicat des copropriétaires « ne justifie d'aucune autorisation ou demande d'autorisation de travaux permettant l'installation des terrasses des deux autres restaurants installés au sein de l'immeuble », au motif que « le mode d'exploitation des commerces avoisinants ne peut valoir exonération du manquement de Sushi Pereire à ses obligations de sorte que c'est à juste titre que le premier juge lui a fait injonction d'avoir à y mettre un terme », la Cour d'appel, qui a consacré une rupture d'égalité entre les commerçants de l'immeuble, a violé le principe d'égalité issu de l'article 6 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen et l'article 809 du code de procédure civile ;

Et alors, enfin, qu'en retenant, pour condamner la société Sushi Pereire à exécuter, sous astreinte, la dépose de l'intégralité de la terrasse, que « le mode d'exploitation des commerces avoisinants ne peut valoir exonération du manquement de Sushi Pereire à ses obligations de sorte que c'est à juste titre que le premier juge lui a fait injonction d'avoir à y mettre un terme », la Cour d'appel a violé le principe du libre exercice d'une activité professionnelle, issu du principe de la liberté du commerce et de l'industrie, et l'article 809 du code de procédure civile.

DEUXIÈME MOYEN DE CASSATION

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir condamné solidairement la société Fabiola et la société Planet Sushi (Sushi Pereire) à exécuter, sous astreinte, les travaux suivants : le remplacement de l'enseigne Planet Sushi actuelle par une enseigne conforme à celle autorisée ;

Aux motifs que :

Considérant qu'aux termes de l'article 809 du code de procédure civile, le président peut toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite ;

Considérant que le dommage imminent s'entend du « dommage qui n'est pas encore réalisé, mais qui se produira sûrement si la situation présente doit se perpétuer » et le trouble manifestement illicite résulte de « toute perturbation résultant d'un fait qui directement ou indirectement constitue une violation évidente de la règle de droit » ;

Considérant que l'assemblée générale des copropriétaires du 25 avril 2013 a adopté résolutions autorisant, à la demande de la SARL Fabiola :

- la modification de la façade du local commercial du rez de chaussée de l'immeuble,
- le remplacement de l'enseigne parallèle existante,
- le remplacement du store fixe,

conformément à la notice descriptive du maître d'oeuvre du locataire et aux plans et photomontages qui ont été soumis à la copropriété par la société Sushi Pereire, selon un descriptif dressé à sa demande par la société Inside Réalisations le 27 février 2013 ;

Considérant qu'il ressort de ce descriptif et des photomontages annexés que :

- concernant la modification de la façade : l'existant constitué d'une façade de magasin avec décoration par treillage en fonte sur les encadrements de baies devait être restauré par dégraissage et décapage des motifs, et peints en gris ; il sera installé une vitrine avec châssis fixe aluminium disposant d'un vitrage acoustique ;
- concernant l'enseigne parallèle : elle devait être composée d'un bandeau gris sur lequel les lettres devaient être de coloris blanc ;
- concernant le store devait être de couleur grise ;

Considérant qu'il ressort des photographies postérieures à la réalisation des travaux par Sushi Pereire que :

- une terrasse a été implantée, accueillant une vingtaine de places assises, non prévue au projet ni sur le photomontage, et alors que le maître d'oeuvre, expliquant dans la notice soumise aux copropriétaires l'activité projetée, indiquait : 'le projet envisagé est un nouveau concept que Planet Sushi développe et qui consiste en l'implantation d'un établissement ayant pour activité la vente à emporter de produits d'origine japonaise.

Il s'agira d'un comptoir de vente à emporter en retrait de la rue permettant l'entrée des clients à la façon d'une boulangerie.

La clientèle se présentera au comptoir pour commander les produits à emporter, qui seront fabriqués sur commande.' ;

- l'enseigne Planet Sushi est composée de lettres de couleur rose fushia, et le store est de cette même couleur, alors que le maître d'oeuvre précisait avoir retenu le coloris blanc pour le lettrage et les logos afin de se conformer à la 'tradition du 19ème, grisaille' ;

Considérant que le non respect par la société preneuse des autorisations de travaux obtenus en assemblée générale des copropriétaires constitue un manquement à ses obligations ; qu'il importe peu qu'elle ait obtenu de la mairie de Paris l'autorisation d'installer une terrasse couverte, dès lors que cette autorisation n'est accordée que sous réserve des droits privatifs ;

que l'installation d'un tel équipement nouveau par rapport à l'existant porte manifestement atteinte à l'aspect de la façade de l'immeuble et nécessitait l'obtention d'une autorisation préalable de la copropriété requise à l'article 25 b de la loi du 10 juillet 1965 qui dispose que 'ne sont adoptés qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant (...) l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des

travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble (...)';

Considérant que la violation caractérisée des autorisations données par les copropriétaires comme l'affranchissement des règles de la copropriété par la société Sushi Pereire constitue un trouble manifestement illicite justifiant les mesures ordonnées par le premier juge, assorties d'une astreinte qui doit être confirmée ;

Et aux motifs éventuellement réputés adoptés que :

L'article 809 alinéa 1 du Code de procédure civile dispose que :« Le président peut toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite. »

Vu l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965.

Vu l'article 9 du règlement de copropriété de l'immeuble.

En l'espèce, le syndicat des copropriétaires sollicite la condamnation de la société FABIOLÂ et la société SUSHI PEREIRE, sous astreinte, à exécuter les travaux suivants :

Le remplacement de l'enseigne PLANET SUSHI actuelle par une enseigne conforme à celle autorisée

Il ressort des éléments versés aux débats que par procès-verbal d'assemblée générale du 25 avril 2013, les copropriétaires ont adopté quatre résolutions en lien avec le projet de travaux présenté par la société FABIOLA pour le compte de son locataire, la société PLANET SUSHI, tel qu'établi par la société INSIDE REALISATION le 27 février 2013.

L'assemblée générale des copropriétaires a adopté la résolution n° 15 autorisant de manière générale « la modification de la façade du local commercial du rez de chaussée de l'immeuble conformément à la notice descriptive dit maître d'oeuvre du locataire et aux plans et photomontages ».

Elle a également adopté les résolutions n° 16 et 17 autorisant : - « Le remplacement de l'enseigne FABIOLA par une enseigne parallèle au nom PLANET SUSHI conformément à la notice descriptive du maître d'oeuvre du locataire et aux plans et photomontages », et - « Le remplacement du store fixe conformément à la notice descriptive du maître d'oeuvre du locataire et aux plans et photomontages ».

Or, les photographies des travaux exécutés par la société SUSHI PEREIRE versées aux débats et non contestées par les défenderesses, permettent de constater que le projet réalisé est différent de celui qu'a établi la société INSIDE REALISATION le 27 février 2013 et qu'à autorisé l'assemblée générale des copropriétaires le 25 avril 2013.

En effet, une terrasse a été implantée, accueillant une vingtaine de places assises, alors qu'elle n'était pas prévue, le projet du maître d'oeuvre évaluant exclusivement la vente à emporter : « Il s'agira d'un comptoir de vente à emporter en retrait de la rue permettant l'entrée des clients à la façon d'une boulangerie. La clientèle se présentera au comptoir pour commander les produits à emporter, qui seront fabriqués surplace », Il est également précisé : « Au vue de l'activité de vente à emporter exercée dans rétablissement, la clientèle sera de passage », Le photomontage ne fait pas davantage apparaître la terrasse installée.

Par ailleurs, l'enseigne PLANET SUSHI devait être composée d'un bandeau gris, sur lequel les lettres devaient être de coloris blanc, le maître d'oeuvre ayant précisé dans son projet avoir retenu ces coloris afin de se conformer à « la tradition du 19^{6j} grisaille », Or, les lettres de l'enseigne sont de couleur rouge.

Il en va de même du store qui n'est finalement pas gris, mais rouge.

Si les défendeurs soutiennent qu'il n'en résulte aucun préjudice pour le syndicat des copropriétaires et soulignent que la brasserie située au rez de chaussée de l'immeuble dispose également d'une terrasse, il n'en demeure pas moins que les travaux réalisés contreviennent aux autorisations données par le syndicat des copropriétaires.

De même, il ne peut être argué d'un engagement qui n'aurait pas été pris pour l'avenir, dès lors que son non-respect a été immédiat.

Il n'est pas inutile de rappeler que les travaux d'aménagement du local commercial loué par la société SUSHI PEREIRE ont déjà donné lieu à des relus de la copropriété, oppositions trois décisions du tribunal de grande instance de PARIS des 7 août 2008, 7 juin 2011 et 10 novembre 2011, les deux premières ayant été confirmées par la Cour d'appel de PARIS les 13 mars 2009 et 5 février 2014.

Dans ces conditions, il apparaît pour le moins surprenant que la société SUSHI PEREIRE ait présenté un projet à la copropriété satisfaisant les conditions par elle posées, pour entreprendre à son insu des travaux différents.

La violation ainsi caractérisée des autorisations données par l'assemblée générale des copropriétaires, portant atteinte à l'aspect de la façade de l'immeuble, constitue un trouble manifestement illicite justifiant que la société FABIOLA, propriétaire des locaux, et l'exploitant, la société PLANET SUSHI soient condamnées solidairement à exécuter les travaux suivants :

Le remplacement de l'enseigne PLANET SUSHI actuelle par une enseigne conforme à celle autorisée ;

Alors, d'une part, qu'en se bornant à considérer que « le non respect par la société preneuse des autorisations de travaux obtenus en assemblée générale des copropriétaires constitue un manquement à ses obligations » et à affirmer que « la violation caractérisée des autorisations données par les copropriétaires constitue un trouble manifestement illicite », cependant que la méconnaissance des termes précis d'une autorisation de travaux n'est pas en soi à l'origine d'un trouble manifestement illicite, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1134, devenu 1103, du code civil et 809 du code de procédure civile ;

Alors, d'une part, qu'en se bornant à relever, à cet égard, que « l'enseigne Planet Sushi est composée de lettres de couleur rose fushia alors que le maître d'oeuvre précisait avoir retenu le coloris blanc pour le lettrage et les logos afin de se conformer à la 'tradition du 19^{ème}, grisaille' », la Cour d'appel, qui n'a pas caractérisé l'existence d'un trouble manifestement illicite, a privé sa décision de base légale au regard des articles 1134, devenu 1103, du code civil et 809 du code de procédure civile ;

Et alors, enfin, qu'en se prononçant de la sorte sans répondre aux conclusions de la société Sushi Pereire dans lesquelles celle-ci faisait valoir que « le

règlement de copropriété autorisant la pose d'enseigne de plein droit, sous la seule réserve des autorisations administratives (article 9 g, p.31), la société sushi Pereire n'était pas tenue de solliciter l'autorisation de modifier la couleur de son enseigne à la copropriété » et qu'elle ne pouvait donc se voir reprocher d'avoir méconnu les termes de l'autorisation qui lui avait été donnée, la Cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences de l'article 455 du code de procédure civile.

TROISIÈME MOYEN DE CASSATION

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir condamné solidairement la société Fabiola et la société Planet Sushi (Sushi Pereire) à exécuter, sous astreinte, les travaux suivants : le remplacement du store actuel par un store conforme à celui autorisé ;

Aux motifs que :

Considérant qu'aux termes de l'article 809 du code de procédure civile, le président peut toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite ;

Considérant que le dommage imminent s'entend du « dommage qui n'est pas encore réalisé, mais qui se produira sûrement si la situation présente doit se perpétuer » et le trouble manifestement illicite résulte de « toute perturbation résultant d'un fait qui directement ou indirectement constitue une violation évidente de la règle de droit » ;

Considérant que l'assemblée générale des copropriétaires du 25 avril 2013 a adopté résolutions autorisant, à la demande de la SARL Fabiola :

- la modification de la façade du local commercial du rez de chaussée de l'immeuble,
- le remplacement de l'enseigne parallèle existante,
- le remplacement du store fixe, conformément à la notice descriptive du maître d'oeuvre du locataire et aux plans et photomontages qui ont été soumis à la copropriété par la société Sushi Pereire, selon un descriptif dressé à sa demande par la société Inside Réalisations le 27 février 2013 ;

Considérant qu'il ressort de ce descriptif et des photomontages annexés que :

- concernant la modification de la façade : l'existant constitué d'une façade de magasin avec décoration par treillage en fonte sur les encadrements de baies devait être restauré par dégraissage et décapage des motifs, et peints en gris ; il sera installé une vitrine avec châssis fixe aluminium disposant d'un vitrage acoustique ;
- concernant l'enseigne parallèle : elle devait être composée d'un bandeau gris sur lequel les lettres devaient être de coloris blanc ;
- concernant le store devait être de couleur grise ;

Considérant qu'il ressort des photographies postérieures à la réalisation des travaux par Sushi Pereire que :

- une terrasse a été implantée, accueillant une vingtaine de places assises, non prévue au projet ni sur le photomontage, et alors que le maître d'oeuvre, expliquant dans la notice soumise aux copropriétaires l'activité projetée, indiquait : 'le projet envisagé est un nouveau concept que Planet Sushi développe et qui consiste en l'implantation d'un établissement ayant pour activité la vente à emporter de produits d'origine japonaise.

Il s'agira d'un comptoir de vente à emporter en retrait de la rue permettant l'entrée des clients à la façon d'une boulangerie.

La clientèle se présentera au comptoir pour commander les produits à emporter, qui seront fabriqués sur commande.' ;

- l'enseigne Planet Sushi est composée de lettres de couleur rose fushia, et le store est de cette même couleur, alors que le maître d'oeuvre précisait avoir retenu le coloris blanc pour le lettrage et les logos afin de se conformer à la 'tradition du 19ème, grisaille' ;
Considérant que le non respect par la société preneuse des autorisations de travaux obtenus en assemblée générale des copropriétaires constitue un manquement à ses obligations ; qu'il importe peu qu'elle ait obtenu de la mairie de Paris l'autorisation d'installer une terrasse couverte, dès lors que cette autorisation n'est accordée que sous réserve des droits privatifs ;
que l'installation d'un tel équipement nouveau par rapport à l'existant porte manifestement atteinte à l'aspect de la façade de l'immeuble et nécessitait l'obtention d'une autorisation préalable de la copropriété requise à l'article 25 b de la loi du 10 juillet 1965 qui dispose que 'ne sont adoptés qu'à la majorité des voix de tous les copropriétaires les décisions concernant (...) l'autorisation donnée à certains copropriétaires d'effectuer à leurs frais des travaux affectant les parties communes ou l'aspect extérieur de l'immeuble (...)';
Considérant que la violation caractérisée des autorisations données par les copropriétaires comme l'affranchissement des règles de la copropriété par la société Sushi Pereire constitue un trouble manifestement illicite justifiant les mesures ordonnées par le premier juge, assorties d'une astreinte qui doit être confirmée ;

Et aux motifs éventuellement réputés adoptés que :

L'article 809 alinéa 1 du Code de procédure civile dispose que : « Le président peut toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent, soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un (rouble manifestement Olicite. »

Vu l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965.

Vu l'article 9 du règlement de copropriété de l'immeuble.

En l'espèce, le syndicat des copropriétaires sollicite la condamnation de la société FABIOLÂ et la société SUSHI PEREIRE, sous astreinte, à exécuter les travaux suivants :

Le remplacement du store actuel par un store conforme à celui autorisé

Il ressort des éléments versés aux débats que par procès-verbal d'assemblée générale du 25 avril 2013, les copropriétaires ont adopté quatre résolutions en lien avec le projet de travaux présenté par la société FABIOLA pour le compte de son locataire, la société PLANET SUSHI, tel qu'établi par la société

INSIDE REALISATION le 27 février 2013.

L'assemblée générale des copropriétaires a adopté la résolution n° 15 autorisant de manière générale « la modification de la façade du local commercial du rez de chaussée de l'immeuble conformément à la notice descriptive dit maître d'oeuvre du locataire et aux plans et photomontages ».

Elle a également adopté les résolutions n° 16 et 17 autorisant : - « Le remplacement de l'enseigne FABIOIA par une enseigne parallèle au nom PLANET SUSHI conformément à la notice descriptive du maître d'oeuvre du locataire et aux plans et photomontages », et - « Le remplacement du store fixe conformément à la notice descriptive du maître d'oeuvre du locataire et aux plans et photomontages ».

Or, les photographies des travaux exécutés par la société SUSHI PEREIRE versées aux débats et non contestées par les défenderesses, permettent de constater que le projet réalisé est différent de celui qu'a établi la société INSIDE REALISATION le 27 février 2013 et qu'à autorisé l'assemblée générale des copropriétaires le 25 avril 2013.

En effet, une terrasse a été implantée, accueillant une vingtaine de places assises, alors qu'elle n'était pas prévue, le projet du maître d'oeuvre évoluant exclusivement la vente à emporter : « Il s'agira d'un comptoir de vente à emporter en retrait de la rue permettant l'entrée des clients à la façon d'une boulangerie. La clientèle se présentera au comptoir pour commander les produits à emporter, qui seront fabriqués surplace », Il est également précisé : « Au vue de l'activité de vente à emporter exercée dans rétablissement, la clientèle sera de passage », Le photomontage ne fait pas davantage apparaître la terrasse installée.

Par ailleurs, l'enseigne PLANET SUSHI devait être composée d'un bandeau gris, sur lequel les lettres devaient être de coloris blanc, le maître d'oeuvre ayant précisé dans son projet avoir retenu ces coloris afin de se conformer à « la tradition du 19 6j grisaille », Or, les lettres de l'enseigne sont de couleur rouge.

Il en va de même du store qui n'est finalement pas gris, mais rouge.

Si les défenseurs soutiennent qu'il n'en résulte aucun préjudice pour le syndicat des copropriétaires et soulignent que la brasserie située au rez de chaussée de l'immeuble dispose également d'une terrasse, il n'en demeure pas moins que les travaux réalisés contreviennent aux autorisations données par le syndicat des copropriétaires.

De même, il ne peut être argué d'un engagement qui n'aurait pas été pris pour l'avenir, dès lors que son non-respect a été immédiat.

Il n'est pas inutile de rappeler que les travaux d'aménagement du local commercial loué par la société SUSHI PEREIRE ont déjà donné lieu à des relus de la copropriété, oppositions trois décisions du tribunal de grande instance de PARIS des 7 août 2008, 7 juin 2011 et 10 novembre 2011, les deux premières ayant été confirmées par la Cour d'appel de PARIS les 13 mars 2009 et 5 février 2014.

Dans ces conditions, il apparaît pour le moins surprenant que la société SUSHI PEREIRE ait présenté un projet à la copropriété satisfaisant les conditions par elle posées, pour entreprendre à son insu des travaux différents.

La violation ainsi caractérisée des autorisations données par l'assemblée générale des copropriétaires, portant atteinte à l'aspect de la façade de l'immeuble, constitue un trouble manifestement illicite justifiant que la société FABIOLA, propriétaire des locaux, et l'exploitant, la société PLANET SUSHI soient condamnées solidairement à exécuter les travaux suivants :

Le remplacement du store actuel par un store conforme à celui autorisé ;

Alors, d'une part, qu'en cause d'appel, la société Sushi Pereire faisait valoir que « le store installé est bien gris, conformément au projet établi, le rose correspondant à la couleur du seul lambrequin entourant le store en sa partie inférieure » ; qu'en affirmant qu'il ressortait des photographies prises postérieurement à la réalisation des travaux que le store était de couleur rose fushia, quand la photographie en couleur figurant dans les écritures du Syndicat des copropriétaires (p.6) révèle que le store lui-même est bien de couleur grise, seul le lambrequin étant de couleur rose fushia, la Cour d'appel a dénaturé ladite photographie, violant ainsi le principe de l'obligation pour le juge de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis, ensemble l'article 4 du code de procédure civile ;

Alors, d'autre part, qu'en se bornant à considérer que « le non respect par la société preneuse des autorisations de travaux obtenus en assemblée générale des copropriétaires constitue un manquement à ses obligations » et à affirmer que « la violation caractérisée des autorisations données par les copropriétaires constitue un trouble manifestement illicite », cependant que la méconnaissance des termes précis d'une autorisation de travaux n'est pas en soi à l'origine d'un trouble manifestement illicite, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard des articles 1134, devenu 1103, du code civil et 809 du code de procédure civile ;

Alors, encore, qu'en se bornant à relever, à cet égard, que le store est de couleur rose fushia quand il devait être de couleur grise, la Cour d'appel, qui n'a pas caractérisé l'existence d'un trouble manifestement illicite, a privé sa décision de base légale au regard des articles 1134, devenu 1103, du code civil et 809 du code de procédure civile ;

Et alors, enfin, qu'en se prononçant de la sorte sans répondre aux conclusions de la société Sushi Pereire dans lesquelles celle-ci faisait valoir que « concernant le lambrequin, comme pour l'enseigne, son installation est de plein droit autorisée par le règlement de copropriété sans l'accord préalable du syndicat » et qu'elle ne pouvait donc se voir reprocher d'avoir méconnu les termes de l'autorisation qui lui avait été donnée, la Cour d'appel n'a pas satisfait aux exigences de l'article 455 du code de procédure civile.

QUATRIÈME MOYEN DE CASSATION

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir enjoint à la société Fabiola et à la société Planet Sushi (Sushi Pereire) de cesser, sous astreinte : d'utiliser la courrette commune pour entreposer les containers poubelles en rapport avec l'activité du restaurant japonais ;

Aux motifs que :

Considérant que le projet présenté à l'assemblée générale des copropriétaires du 25 avril 2013 prévoyait que l'établissement devait fonctionner de manière totalement autonome par rapport à l'immeuble et ne communiquerait pas avec les parties communes ; que le local poubelles, les vestiaires, la réserve et le sanitaire du personnel seraient intégrés à l'intérieur même de l'établissement de façon à éviter les allées et venues dans les parties communes, la livraison et l'entreposage des marchandises, l'entrée et sortie des clients et des containers à poubelles ne se ferait que par l'entrée de l'établissement ; que ces précisions sont le résultat des multiples refus antérieurs de la copropriété aux aménagements proposés par Planet Sushi, oppositions légitimées par décision de justice, et étaient donc destinées à la rassurer sur un 'quelconque danger pour la sécurité de l'immeuble et de ses occupants' ;

Considérant que la résolution n°14 de l'assemblée générale du 25 avril 2013 précise que 'M. N... représentant légal du locataire de l'EURL FABIOLA s'engage sur un projet présenté en assemblée générale pour lequel sont demandées les autorisations contenues dans les résolutions 15 à 18. Ce projet ne prévoit ni livraison à domicile, ni exploitation commerciale de la cave, ni utilisation de la courette pour le stockage des poubelles' ;

Considérant qu'il ressort à l'évidence des constats d'huissier produits aux débats par le syndicat des copropriétaires que les poubelles du restaurant sont entreposées dans la courette de l'immeuble, que la cave est utilisée comme local de stockage et que l'activité de livraison à domicile au moyen de cyclomoteurs stationnés sur le trottoir est exploitée ; qu'il est ainsi manifeste que Sushi Pereire contrevient aux engagements pris devant l'assemblée générale du 25 avril 2013 et qu'elle ne peut à présent renier, une fois obtenues les autorisations de travaux convoitées ;

Considérant que le mode d'exploitation des commerces avoisinants ne peut valoir exonération du manquement de Sushi Pereire à ses obligations de sorte que c'est à juste titre que le premier juge lui a fait injonction d'avoir à y mettre un terme sous une astreinte qu'il convient de confirmer ;

Et aux motifs éventuellement réputés adoptés que :

L'article 809 alinéa 1 du Code de procédure civile dispose que : « Le président peut toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite. »

Vu l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965.

Vu l'article 9 du règlement de copropriété de l'immeuble.

Le syndicat des copropriétaires demande qu'il soit interdit aux défenderesses : d'utiliser la courette commune pour entreposer les containers poubelles, d'utiliser les caves constituant les lots 37 et 44 de la copropriété comme lieu de stockage en rapport avec l'activité du restaurant japonais, d'exploiter l'activité de livraison à domicile.

Il ressort du projet établi la société INSIDE REALISATION le 22 février 2013 et présenté aux copropriétaires lors de rassemblée générale du 25 avril 2013 que le local commercial devait être exploité de manière totalement autonome par rapport à l'immeuble.

Répondant aux préoccupations maintes fois rappelées des copropriétaires et ayant motivé les refus préalablement opposés aux projets de travaux présentés par le passé, la notice descriptive indiquait que :

« Le projet présenté n'a aucune influence sur la sécurité de l'immeuble, En effet, le local sera conçu de façon à être totalement autonome vis-à-vis de l'immeuble.

1. L'établissement dispose d'une entrée distincte de celle de l'immeuble, 'ce qui évite toute interaction avec les parties communes.
2. L'établissement ne communique pas directement avec les parties, communes,
3. Le local poubelle, les vestiaires, la réserve et le sanitaire du personnel seront intégrés à l'intérieur même de l'établissement de façon à éviter les allées et venues dans les parties communes.
4. La livraison et l'entreposage des marchandises, l'entrée et la sortie des clients et des containers à poubelles ne pourra se faire par l'entrée de l'établissement.
5. Le projet prévoit d'installer un sanitaire à destination du personnel, adossé au vestiaire. Au vu de l'activité de vente à emporter exercée dans l'établissement, la clientèle sera de passage, et ne sera donc pas amenée à utiliser le sanitaire.

Le dispositif ainsi mis en place ne peut donc en aucun cas présenter un quelconque danger pour la sécurité de l'immeuble et de ses occupants ».

La résolution n°14 du procès-verbal d'assemblée générale des copropriétaires du 25 avril 2013, non contredite sur ce point par le constat d'huissier dressé à cette occasion à la demande de la société PLANET SUSHI, précise « Monsieur N... représentant légal du locataire de l'EURL FABIOLA s'engage sur le projet présenté en assemblée générale pour lequel sont demandées les autorisations contenues dans les résolutions 15 à 18. Ce projet ne prévoit ni livraison à domicile, ni exploitation commerciale de la cave, ni utilisation déjà de la courette pour le stockage des poubelles ;

Ces points satisfont les copropriétaires.

C'est sur la base de ces conclusions que les résolutions suivantes ont été proposées au vote de l'assemblée générale ».

Or, il n'est contesté ni par la société FABIOLA, ni par la société SUSHI PEREIRE, que les poubelles du restaurant sont entreposées dans la courette de l'immeuble, que la cave est utilisée comme local de stockage et que l'activité de livraison à domicile, au moyen de cyclomoteurs, est exploitée.

Les pièces versées aux débats par le demandeur, photographies, correspondances et constat d'huissier, l'établissent effectivement.

Les défenderesses soutiennent que ces interdictions contreviennent aux stipulations du RCP.

Cependant, il ne peut qu'être constaté que la société FABIOLA et la société SUSHI PEREIRE ont soumis à l'assemblée générale des copropriétaires un projet précis qui a déterminé les autorisations données, mais qui n'est pas respecté.

Si elles estiment que les contraintes imposées sont injustifiées, il leur appartient d'utiliser les voies de droit adaptées et non de tromper la confiance et le vote des copropriétaires.

Il ne peut davantage être argué d'un engagement qui n'aurait pas été pris pour l'avenir, dès lors qu'il n'a jamais été respecté.

Enfin, les modes d'exploitation des commerces ou activités professionnelles avoisinants et le contexte environnemental de l'immeuble sont sans conséquence sur le non-respect du projet présenté et validé.

La violation ainsi caractérisée des engagements pris à regard de l'assemblée générale des copropriétaires, portant atteinte à la sécurité et à la tranquillité des occupants comme l'établissent les diverses attestations versées aux débats, constitue un trouble manifestement illicite justifiant qu'il soit enjoint à la société FABIOLA, propriétaire des locaux, et l'exploitant, la société PLANET SUSHI de cesser :

D'utiliser la courette commune pour entreposer les containers poubelles en rapport avec l'activité du restaurant japonais

Eu égard au contexte de l'affaire ci-dessus rappelé, la condamnation sera assortie d'une astreinte de 500 euros par violation constatée par huissier de justice, passé le délai d'un mois suivant la signification de la présente décision ;

Alors, d'une part, que le rapport de la sténotypiste joint au procès-verbal de constat d'huissier de justice de l'assemblée générale du 25 avril 2013 indique (p.29) qu'à la suite des débats, le président de séance, Monsieur C..., a souhaité une résolution sans vote rédigée dans les termes suivants, exactement rappelés dans l'arrêt : « A la suite des discussions à propos du point 14 de l'ordre du jour, M. N..., représentant légal du locataire de Madame M..., s'engage sur le projet présenté en assemblée générale pour lequel sont demandées les autorisations contenues dans les résolutions 15 à 18 qui suivent. Ce projet ne prévoit ni livraison à domicile, ni exploitation commerciale de la cave, ni utilisation de la courette pour le stockage des poubelles » ; qu'en en déduisant que le représentant légal de la société Sushi Pereire, Monsieur N... aurait pris l'engagement, qu'elle ne pouvait renier, de ne pas utiliser la courette pour le stockage des poubelles, la Cour d'appel en a dénaturé la portée, violant ainsi le principe de l'obligation pour le juge de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis, ensemble l'article 1134, devenu 1103, du code civil, et l'article 809 du code de procédure civile ;

Alors, d'autre part, que le rapport de la sténotypiste joint au procès-verbal de constat d'huissier de justice de l'assemblée générale du 25 avril 2013 indique qu'interrogé par les copropriétaires sur l'utilisation dans l'avenir de la courette pour le stockage des poubelles, Monsieur N... a expressément indiqué ne prendre aucun engagement à cet égard, puisque cet échange s'est tenu dans les termes suivants : M. C... – président – « Renoncez-vous à mettre vos poubelles dans la cour ? » (p.16) ; M. N... « Pour l'instant, ce n'est pas prévu » (p.16) ; M. C... – président – « Ce n'est pas un renoncement pour l'avenir » (p.16) ; M. N... « Je vous propose le projet d'aujourd'hui » (p.16) ; M. O... – « La réponse est très claire : le projet vaut pour l'instant et il n'y a pas d'engagement pour l'avenir » (p.16) ; qu'en retenant que, lors de l'assemblée générale du 25 avril 2013, le représentant légal de la société Sushi Pereire, Monsieur N... aurait pris l'engagement, qu'elle ne pouvait renier, de ne pas utiliser la courette pour le stockage des poubelles, sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée, s'il ne résultait pas du rapport précité que Monsieur N... avait au contraire radicalement refusé de prendre un tel engagement, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134, devenu 1103, du code civil, et l'article 809 du code de procédure civile ;

Alors, de troisième part, qu'en se bornant à relever, à cet égard, « qu'il est ainsi manifeste que Sushi Pereire contrevient aux engagements pris devant l'assemblée générale du 25 avril 2013 et qu'elle ne peut à présent renier, une fois obtenues les autorisations de travaux convoitées » et, par motifs réputés adoptés du jugement entrepris, que « la violation ainsi caractérisée des engagements pris à regard de l'assemblée générale des copropriétaires, portant atteinte à la sécurité et à la tranquillité des occupants comme l'établissent les diverses attestations versées aux débats, constitue un trouble manifestement illicite », la Cour d'appel, qui n'a pas caractérisé l'existence d'un trouble manifestement illicite, a privé sa décision de base légale au regard des articles 1134, devenu 1103, du code civil et 809 du code de procédure civile ;

Alors, de quatrième part, que chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; qu'il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble ; qu'en interdisant à la société Sushi Pereire, locataire d'un copropriétaire, d'utiliser la courette commune pour entreposer les containers poubelles en rapport avec l'activité du restaurant japonais, la Cour d'appel, qui a consacré une rupture d'égalité entre les copropriétaires dans la jouissance d'une partie commune, a violé l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965, ensemble l'article 4 de la même loi, et l'article 809 du code de procédure civile ;

Alors, de cinquième part, qu'en retenant, pour interdire à la société Sushi Pereire d'utiliser la courette commune pour entreposer les containers poubelles en rapport avec l'activité du restaurant japonais, que « le mode d'exploitation des commerces avoisinants ne peut valoir exonération du manquement de Sushi Pereire à ses obligations de sorte que c'est à juste titre que le premier juge lui a fait injonction d'avoir à y mettre un terme », la Cour d'appel, qui a consacré une rupture d'égalité entre les commerçants de l'immeuble, a violé le principe d'égalité issu de l'article 6 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen, et l'article 809 du code de procédure civile ;

Et alors, enfin, qu'en retenant, pour interdire à la société Sushi Pereire d'utiliser la courette commune pour entreposer les containers poubelles en rapport avec l'activité du restaurant japonais, que « le mode d'exploitation des commerces avoisinants ne peut valoir exonération du manquement de Sushi Pereire à ses obligations de sorte que c'est à juste titre que le premier juge lui a fait injonction d'avoir à y mettre un terme », la Cour d'appel a méconnu le principe du libre exercice d'une activité professionnelle, issu du principe de la liberté du commerce et de l'industrie, et l'article 809 du code de procédure civile.

CINQUIÈME MOYEN DE CASSATION

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir enjoint à la société Fabiola et à la société Planet Sushi (Sushi Pereire) de cesser, sous astreinte : d'utiliser les caves constituant les lots 37 et 44 de la copropriété comme lieu de stockage en rapport avec l'activité du restaurant japonais ;

Aux motifs que :

Considérant que le projet présenté à l'assemblée générale des copropriétaires du 25 avril 2013 prévoyait que l'établissement devait fonctionner de manière totalement autonome par rapport à l'immeuble et ne communiquerait pas avec les parties communes ; que le local poubelles, les vestiaires, la réserve et le sanitaire du personnel seraient intégrés à l'intérieur même de l'établissement de façon à éviter les allées et venues dans les parties communes, la livraison et l'entreposage des marchandises, l'entrée et sortie des clients et des containers à poubelles ne se ferait que par l'entrée de l'établissement ; que ces précisions sont le résultat des multiples refus antérieurs de la copropriété aux aménagements proposés par Planet Sushi, oppositions légitimées par décision de justice, et étaient donc destinées à la rassurer sur un 'quelconque danger pour la sécurité de l'immeuble et de ses occupants' ;

Considérant que la résolution n°14 de l'assemblée générale du 25 avril 2013 précise que 'M. N... représentant légal du locataire de l'EURL FABIOLA s'engage sur un projet présenté en assemblée générale pour lequel sont demandées les autorisations contenues dans les résolutions 15 à 18. Ce projet ne prévoit ni livraison à domicile, ni exploitation commerciale de la cave, ni utilisation de la courette pour le stockage des poubelles' ;

Considérant qu'il ressort à l'évidence des constats d'huissier produits aux débats par le syndicat des copropriétaires que les poubelles du restaurant sont entreposées dans la courette de l'immeuble, que la cave est utilisée comme local de stockage et que l'activité de livraison à domicile au moyen de cyclomoteurs stationnés sur le trottoir est exploitée ; qu'il est ainsi manifeste que Sushi Pereire contrevient aux engagements pris devant l'assemblée générale du 25 avril 2013 et qu'elle ne peut à présent renier, une fois obtenues les autorisations de travaux convoitées ;

Considérant que le mode d'exploitation des commerces avoisinants ne peut valoir exonération du manquement de Sushi Pereire à ses obligations de sorte que c'est à juste titre que le premier juge lui a fait injonction d'avoir à y mettre un terme sous une astreinte qu'il convient de confirmer ;

Et aux motifs éventuellement réputés adoptés que :

L'article 809 alinéa 1 du Code de procédure civile dispose que : « Le président peut toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite. »

Vu l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965.

Vu l'article 9 du règlement de copropriété de l'immeuble.

Le syndicat des copropriétaires demande qu'il soit interdit aux défenderesses : d'utiliser la courette commune pour entreposer les containers poubelles, d'utiliser les caves constituant les lots 37 et 44 de la copropriété comme lieu de stockage en rapport avec l'activité du restaurant japonais, d'exploiter l'activité de livraison à domicile.

Il ressort du projet établi la société INSIDE REALISATION le 22 février 2013 et présenté aux copropriétaires lors de rassemblée générale du 25 avril 2013 que le local commercial devait être exploité de manière totalement autonome par rapport à l'immeuble.

Répondant aux préoccupations maintes fois rappelées des copropriétaires et ayant motivé les refus préalablement opposés aux projets de travaux présentés par le passé, la notice descriptive indiquait que :

« Le projet présenté n'a aucune influence sur la sécurité de l'immeuble, En effet, le local sera conçu de façon à être totalement autonome vis-à-vis de l'immeuble.

1. L'établissement dispose d'une entrée distincte de celle de l'immeuble, 'ce qui évite toute interaction avec les parties communes.
2. L'établissement ne communique pas directement avec les parties, communes,
3. Le local poubelle, les vestiaires, la réserve et le sanitaire du personnel seront intégrés à l'intérieur même de l'établissement de façon à éviter les allées et venues dans les parties communes.
4. La livraison et l'entreposage des marchandises, l'entrée et la sortie des clients et des containers à poubelles ne pourra se faire que par l'entrée de l'établissement.
5. Le projet prévoit d'installer un sanitaire à destination du personnel, attenant au vestiaire. Au vu de l'activité de vente à emporter exercée dans l'établissement, la clientèle sera de passage, et ne sera donc pas amenée à utiliser le sanitaire.

Le dispositif ainsi mis en place ne peut donc en aucun cas présenter un quelconque danger pour la sécurité de l'immeuble et de ses occupants ».

La résolution n°14 du procès-verbal d'assemblée générale des copropriétaires du 25 avril 2013, non contredite sur ce point par le constat d'huissier dressé à cette occasion à la demande de la société PLANET SUSHI, précise « Monsieur N... représentant légal du locataire de l'EURL FABIOLA s'engage sur le projet présenté en assemblée générale pour lequel sont demandées les autorisations contenues dans les résolutions 15 à 18. Ce projet ne prévoit ni

livraison à domicile, ni exploitation commerciale de la cave, ni utilisation déjà courette pour le stockage des poubelles ;
Ces points satisfont les copropriétaires.

C'est sur la base de ces conclusions que les résolutions suivantes ont été proposées au votre de l'assemblée générale ».

Or, il n'est contesté ni par la société FABIOLA, ni par la société SUSHI PEREIRE, que les poubelles du restaurant sont entreposées dans la courette de l'immeuble, que la cave est utilisée comme local de stockage et que l'activité de livraison à domicile, au moyen de cyclomoteurs, est exploitée.

Les pièces versées aux débats par le demandeur, photographies, correspondances et constat d'huissier, l'établissent effectivement.

Les défenderesses soutiennent que ces interdictions contreviennent aux stipulations du RCP.

Cependant, il ne peut qu'être constaté que la société FABIOLA et la société SUSHI PEREIRE ont soumis à l'assemblée générale des copropriétaires un projet précis qui a déterminé les autorisations données, mais qui n'est pas respecté.

Si elles estiment que les contraintes imposées sont injustifiées, il leur appartient d'utiliser les voies de droit adaptées et non de tromper la confiance et le vote des copropriétaires.

Il ne peut davantage être argué d'un engagement qui c'aurait pas été pris pour l'avenir, dès lors qu'il n'a jamais été respecté.

Enfin, les modes d'exploitation des commerces ou activités professionnelles avoisinants et le contexte environnemental de l'immeuble sont sans conséquence sur le non-respect du projet présenté et validé.

La violation ainsi caractérisée des engagements pris à regard de l'assemblée générale des copropriétaires, portant atteinte à la sécurité et à la tranquillité des occupants comme l'établissent les diverses attestations versées aux débats, constitue un trouble manifestement illicite justifiant qu'il soit enjoint à la société FABIOLA, propriétaire des locaux, et l'exploitant, la société PLANET SUSHI de cesser :

D'utiliser les caves constituant les lots 37 et 44 de la copropriété comme lieu de stockage en rapport avec l'activité du restaurant japonais

Eu égard au contexte de l'affaire ci-dessus rappelé, la condamnation sera assortie d'une astreinte de 500 euros par violation constatée par huissier de justice, passé le délai d'un mois suivant la signification de la présente décision,

Alors, d'une part, que le rapport de la sténotypiste joint au procès-verbal de constat d'huissier de justice de l'assemblée générale du 25 avril 2013 indique (p.29) qu'à la suite des débats, le président de séance, Monsieur C..., a souhaité une résolution sans vote rédigée dans les termes suivants, exactement rappelés dans l'arrêt : « A la suite des discussions à propos du point 14 de l'ordre du jour, M. N..., représentant légal du locataire de Madame M..., s'engage sur le projet présenté en assemblée générale pour lequel sont demandées les autorisations contenues dans les résolutions 15 à 18 qui suivent. Ce projet ne prévoit ni livraison à domicile, ni exploitation commerciale de la cave, ni utilisation de la courette pour le stockage des poubelles » ; qu'en en déduisant que le représentant légal de la société Sushi Pereire, Monsieur N... aurait pris l'engagement, qu'elle ne pouvait renier, de ne pas utiliser les caves constituant les lots 37 et 44 de la copropriété comme lieu de stockage, la Cour d'appel en a dénaturé la portée, violant ainsi le principe de l'obligation pour le juge de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis, ensemble l'article 1134, devenu 1103, du code civil, et l'article du code de procédure civile ;

Alors, d'autre part, que le rapport de la sténotypiste joint au procès-verbal de constat d'huissier de justice de l'assemblée générale du 25 avril 2013 indique qu'interrogé par les copropriétaires sur l'utilisation dans l'avenir des caves comme lieu de stockage, Monsieur N... a expressément indiqué ne prendre aucun engagement à cet égard, puisque cet échange s'est tenu dans les termes suivants : M. C... – président – « M. N... est le seul qui peut engager la société, s'engager à l'avenir à ne pas mettre les poubelles dans la cour et à ne pas organiser de va et vient » (p.15) ; M. N... « Pour ce qui nous concerne, nous estimons être clairs, dans ce projet. Par ailleurs, nous payons un loyer pour des caves et on nous demande, au cours de cette réunion, de ne plus exploiter un élément pour lequel je paie un loyer » (p.15) ; M. N... « Vous me demandez de renoncer à la partie privative qui m'appartient. Aujourd'hui, le projet est tel qu'il vous a été transmis

Vous avez le projet entre les mains, nous ne pouvons néanmoins pas présumer, demain, d'une quelconque problématique qui serait inhérente à notre exploitation et qui ne serait pas prévue à ce jour. Aujourd'hui, vous me demandez de vous poser mon projet, je le pose. Si vous demandez de ne pas exploiter ma cave, je suis désolé, mais

» (p.15) ; Me H... – « Ce n'est pas ce qui vous est demandé » (p.15) ; M. N... « Je propose ce projet aujourd'hui, je ne peux pas présumer du futur » (p.15) ; M.

C... – président – « Nous notons que vous ne vous engagez pas pour l'avenir » (p.15) ; M. N... « Il existe une potentialité d'évolution des critères sociaux et commerciaux, je ne peux pas m'engager davantage, ce n'est pas possible

Vous voulez par ailleurs vous assurer que je n'exploiterai pas ma cave, demain » (p.16) ; M. C... – président – « non » (p.16) ; Me H... – « Vous n'avez pas l'intention de ne pas utiliser la cave et ce n'est pas ce que l'on vous demande. Vous nous dites également qu'a priori il n'est pas question que ce soit un usage quotidien régulier par plusieurs personnes de cette cave » (p.16) ; M. N... « Ce sera forcément un usage commercial, puisque j'ai un usage commercial des locaux, mais je ne sais malheureusement pas quoi répondre de plus à la question » (p.16) ; Me H... – « Lorsque M. C... vous demande, finalement, quelle sera l'utilité de votre cave, c'est pour être rassurée, pour apaiser ses angoisses » (p.16) ; M. N... « Je vous ai écrit mon projet, je ne sais pas aller plus loin que cela. Vous imaginez que nous risquons de faire des choses qui ne seraient pas bien, dans le futur ; je vous laisse à vos réflexions. Je ne peux pas aller plus loin que le projet et, compte tenu du règlement des copropriétaires, je suis dans les clous. Par rapport à ce que j'ai écrit, je n'ai pas d'autre engagement à prendre. Je ne suis pas là pour cela, non plus » (p.16) ; M. O... – « Le projet est peut-être clair, en même temps, il nous dit ce qu'il est aujourd'hui mais que, pour demain, on ne sait pas » (p.17) ; M. N... « G... c'est demain, évidemment » (p.17) ; M. N... « J'ai l'intention d'aller dans ma cave, je ne peux toutefois pas vous indiquer à quelle fréquence » (p.17) ; Me H... – « Ce ne sera pas le même système qu'auparavant, ce ne sera pas un local de stockage. Dites le, puisque ce n'est pas écrit. Il y a un schéma » (p.17) ; M. N... « J'ai fait les choses correctement, vous le prenez comme vous voulez. Je n'irai pas plus loin, j'ai fait tous les efforts possibles et chacun prendra sa décision »

(p.17) ; M. N... « Je ne peux pas m'engager davantage dans mon mandat de gestion, aujourd'hui » (p.17) ; M. K... U... « Il faut distinguer les deux choses. Monsieur s'engage sur la cour, mais pas sur les stocks ni sur la cave » (p.18) ; M. N... « Je n'irai pas plus loin que le projet. Ma limite est le projet » (p.18) ; M.

C... – président – « Vous ne prenez aucun engagement » (p.18) ; M. N... « Mon engagement est écrit, formalisé, nous vous avons envoyé le projet dans toute sa dimension. Je n'irai pas au-delà de cela

» (p.18) ; M. O... – « Sur les caves, il n'y a rien » (p.18) ; M. N... « Parce qu'aujourd'hui, elles ne sont pas exploitées, dans le projet » (p.18) ; Me H... – « Nous pouvons acter le projet soumis en l'état, selon lequel il n'est pas prévu que les caves soient exploitées. Faisons acter cela, puisque c'est ce que l'on voulait savoir » (p.18) ; M. N... « On ne m'interdira pas, demain, d'aller dans ma cave » (p.18) ; Me H... – « Il faut distinguer le fait d'y aller et de l'exploiter au quotidien plusieurs fois par jour » (p.18) ; M. N... « Tout est clair dans les écrits, il y a d'autres question auxquelles je ne peux malheureusement pas apporter de précisions ni vous conforter dans ce que vous aimeriez entendre » (p.18) ; qu'en retenant que, lors de l'assemblée générale du 25 avril 2013, le représentant légal de la société Sushi Pereire, Monsieur N... aurait pris l'engagement, qu'elle ne pouvait renier, de ne pas utiliser les caves constituant les lots 37 et 44 de la copropriété comme lieu de stockage, sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée, s'il ne résultait pas du rapport précité que Monsieur N... avait au contraire radicalement refusé de prendre un tel engagement, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134, devenu 1103, du code civil, et l'article 809 du code de procédure civile ;

Alors, de troisième part, qu'en se bornant à relever, à cet égard, « qu'il est ainsi manifeste que Sushi Pereire contrevient aux engagements pris devant l'assemblée générale du 25 avril 2013 et qu'elle ne peut à présent renier, une fois obtenues les autorisations de travaux convoitées » et, par motifs réputés adoptés du jugement entrepris, que « la violation ainsi caractérisée des engagements pris à regard de l'assemblée générale des copropriétaires, portant atteinte à la sécurité et à la tranquillité des occupants comme l'établissent les diverses attestations versées aux débats, constitue un trouble manifestement illicite », la Cour d'appel, qui n'a pas caractérisé l'existence d'un trouble manifestement illicite, a privé sa décision de base légale au regard des articles 1134, devenu 1103, du code civil et 809 du code de procédure civile ;

Alors, de quatrième part, que chaque copropriétaire dispose des parties privatives comprises dans son lot ; qu'il use et jouit librement des parties privatives et des parties communes sous la condition de ne porter atteinte ni aux droits des autres copropriétaires ni à la destination de l'immeuble ; qu'en

interdisant à la société Sushi Pereire, locataire d'un copropriétaire, d'utiliser les caves constituant les lots 37 et 44 de la copropriété comme lieu de stockage en rapport avec l'activité du restaurant japonais, la Cour d'appel, qui a consacré une rupture d'égalité entre les copropriétaires dans la jouissance d'une partie privative, a violé l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965 et l'article 809 du code de procédure civile ;

Alors, de cinquième part, qu'en retenant, pour interdire à la société Sushi Pereire d'utiliser les caves constituant les lots 37 et 44 de la copropriété comme lieu de stockage en rapport avec l'activité du restaurant japonais, que « le mode d'exploitation des commerces avoisinants ne peut valoir exonération du manquement de Sushi Pereire à ses obligations de sorte que c'est à juste titre que le premier juge lui a fait injonction d'avoir à y mettre un terme », la Cour d'appel, qui a consacré une rupture d'égalité entre les commerçants de l'immeuble, a violé le principe d'égalité issu de l'article 6 de la Déclaration des droits de l'homme et du citoyen et l'article 809 du code de procédure civile ;

Et alors, enfin, qu'en retenant, pour interdire à la société Sushi Pereire d'utiliser les caves constituant les lots 37 et 44 de la copropriété comme lieu de stockage en rapport avec l'activité du restaurant japonais, que « le mode d'exploitation des commerces avoisinants ne peut valoir exonération du manquement de Sushi Pereire à ses obligations de sorte que c'est à juste titre que le premier juge lui a fait injonction d'avoir à y mettre un terme », la Cour d'appel a méconnu le principe du libre exercice d'une activité professionnelle, issu du principe de la liberté du commerce et de l'industrie, et l'article 809 du code de procédure civile.

SIXIÈME MOYEN DE CASSATION

Le moyen fait grief à l'arrêt attaqué d'avoir enjoint à la société Fabiola et à la société Planet Sushi (Sushi Pereire) de cesser, sous astreinte : d'exploiter l'activité de livraison à domicile ;

Aux motifs que :

Considérant que le projet présenté à l'assemblée générale des copropriétaires du 25 avril 2013 prévoyait que l'établissement devait fonctionner de manière totalement autonome par rapport à l'immeuble et ne communiquerait pas avec les parties communes ; que le local poubelles, les vestiaires, la réserve et le sanitaire du personnel seraient intégrés à l'intérieur même de l'établissement de façon à éviter les allées et venues dans les parties communes, la livraison et l'entreposage des marchandises, l'entrée et sortie des clients et des containers à poubelles ne se feraient que par l'entrée de l'établissement ; que ces précisions sont le résultat des multiples refus antérieurs de la copropriété aux aménagements proposés par Planet Sushi, oppositions légitimées par décision de justice, et étaient donc destinées à la rassurer sur un 'quelconque danger pour la sécurité de l'immeuble et de ses occupants' ;

Considérant que la résolution n°14 de l'assemblée générale du 25 avril 2013 précise que 'M. N... représentant légal du locataire de l'EURL FABIOLA s'engage sur un projet présenté en assemblée générale pour lequel sont demandées les autorisations contenues dans les résolutions 15 à 18. Ce projet ne prévoit ni livraison à domicile, ni exploitation commerciale de la cave, ni utilisation de la courette pour le stockage des poubelles' ;

Considérant qu'il ressort à l'évidence des constats d'huissier produits aux débats par le syndicat des copropriétaires que les poubelles du restaurant sont entreposées dans la courette de l'immeuble, que la cave est utilisée comme local de stockage et que l'activité de livraison à domicile au moyen de cyclomoteurs stationnés sur le trottoir est exploitée ; qu'il est ainsi manifeste que Sushi Pereire contrevient aux engagements pris devant l'assemblée générale du 25 avril 2013 et qu'elle ne peut à présent renier, une fois obtenues les autorisations de travaux convoitées ;

Considérant que le mode d'exploitation des commerces avoisinants ne peut valoir exonération du manquement de Sushi Pereire à ses obligations de sorte que c'est à juste titre que le premier juge lui a fait injonction d'avoir à y mettre un terme sous une astreinte qu'il convient de confirmer ;

Et aux motifs éventuellement réputés adoptés que :

L'article 809 alinéa 1 du Code de procédure civile dispose que : « Le président peut toujours, même en présence d'une contestation sérieuse, prescrire en référé les mesures conservatoires ou de remise en état qui s'imposent soit pour prévenir un dommage imminent, soit pour faire cesser un trouble manifestement illicite. »

Vu l'article 9 de la loi du 10 juillet 1965.

Vu l'article 9 du règlement de copropriété de l'immeuble.

Le syndicat des copropriétaires demande qu'il soit interdit aux défenderesses : d'utiliser la courette commune pour entreposer les containers poubelles, d'utiliser les caves constituant les lots 37 et 44 de la copropriété comme lieu de stockage en rapport avec l'activité du restaurant japonais, d'exploiter l'activité de livraison à domicile.

Il ressort du projet établi la société INSIDE REALISATION le 22 février 2013 et présenté aux copropriétaires lors de rassemblée générale du 25 avril 2013 que le local commercial devait être exploité de manière totalement autonome par rapport à l'immeuble.

Répondant aux préoccupations maintes fois rappelées des copropriétaires et ayant motivé les refus préalablement opposés aux projets de travaux présentés par le passé, la notice descriptive indiquait que :

« Le projet présenté n'a aucune influence sur la sécurité de l'immeuble, En effet, le local sera conçu de façon à être totalement autonome vis-à-vis de l'immeuble.

1. L'établissement dispose d'une entrée distincte de celle de l'immeuble, 'ce qui évite toute interaction avec les parties communes.
2. L'établissement ne communique pas directement avec les parties communes,
3. Le local poubelle, les vestiaires, la réserve et le sanitaire du personnel seront intégrés à l'intérieur même de l'établissement de façon à éviter les allées et venues dans les parties communes.
4. La livraison et l'entreposage des marchandises, l'entrée et la sortie des clients et des containers à poubelles ne pourra se faire que par l'entrée de l'établissement.

5. Le projet prévoit d'installer un sanitaire à destination du personnel, adossé au vestiaire. Au vu de l'activité de vente à emporter exercée dans l'établissement, la clientèle sera de passage, et ne sera donc pas amenée à utiliser le sanitaire.

Le dispositif ainsi mis en place ne peut donc en aucun cas présenter un quelconque danger pour la sécurité de l'immeuble et de ses occupants ».

La résolution n°14 du procès-verbal d'assemblée générale des copropriétaires du 25 avril 2013, non contredite sur ce point par le constat d'huissier dressé à cette occasion à la demande de la société PLANET SUSHI, précise « Monsieur N... représentant légal du locataire de PEURL FABIOLA s'engage sur le projet-présente en assemblée générale pour lequel sont demandées les autorisations contenues dans les résolutions 15 à 18. Ce projet ne prévoit ni livraison à domicile, ni exploitation commerciale de la cave, ni utilisation déjà de la courette pour le stockage des poubelles ;

Ces points satisfont les copropriétaires.

C'est sur la base de ces conclusions que les résolutions suivantes ont été proposées au vu de l'assemblée générale ».

Or, il n'est contesté ni par la société FABIOLA, ni par la société SUSHI PEREIRE, que les poubelles du restaurant sont entreposées dans la courette de l'immeuble, que la cave est utilisée comme local de stockage et que l'activité de livraison à domicile, au moyen de cyclomoteurs, est exploitée.

Les pièces versées aux débats par le demandeur, photographies, correspondances et constat d'huissier, l'établissent effectivement.

Les défenderesses soutiennent que ces interdictions contreviennent aux stipulations du RCP.

Cependant, il ne peut qu'être constaté que la société FABIOLA et la société SUSHI PEREIRE ont soumis à l'assemblée générale des copropriétaires un projet précis qui a déterminé les autorisations données, mais qui n'est pas respecté.

Si elles estiment que les contraintes imposées sont injustifiées, il leur appartient d'utiliser les voies de droit adaptées et non de tromper la confiance et le vote des copropriétaires.

Il ne peut davantage être argué d'un engagement qui n'aurait pas été pris pour l'avenir, dès lors qu'il n'a jamais été respecté.

Enfin, les modes d'exploitation des commerces ou activités professionnelles avoisinants et le contexte environnemental de l'immeuble sont sans conséquence sur le non-respect du projet présenté et validé.

La violation ainsi caractérisée des engagements pris à regard de l'assemblée générale des copropriétaires, portant atteinte à la sécurité et à la tranquillité des occupants comme l'établissent les diverses attestations versées aux débats, constitue un trouble manifestement illicite justifiant qu'il soit enjoint à la société FABIOLA, propriétaire des locaux, et l'exploitant, la société PLANET SUSHI de cesser :
d'exploiter l'activité de livraison à domicile

Eu égard au contexte de l'affaire ci-dessus rappelé, la condamnation sera assortie d'une astreinte de 500 euros par violation constatée par huissier de justice, passé le délai d'un mois suivant la signification de la présente décision ;

Alors, d'une part, que le rapport de la sténotypiste joint au procès-verbal de constat d'huissier de justice de l'assemblée générale du 25 avril 2013 indique (p.29) qu'à la suite des débats, le président de séance, Monsieur C..., a souhaité une résolution sans vote rédigée dans les termes suivants, exactement rappelés dans l'arrêt : « A la suite des discussions à propos du point 14 de l'ordre du jour, M. N..., représentant légal du locataire de Madame M..., s'engage sur le projet présenté en assemblée générale pour lequel sont demandées les autorisations contenues dans les résolutions 15 à 18 qui suivent. Ce projet ne prévoit ni livraison à domicile, ni exploitation commerciale de la cave, ni utilisation de la courette pour le stockage des poubelles » ; qu'en en déduisant que le représentant légal de la société Sushi Pereire, Monsieur N... aurait pris l'engagement, qu'elle ne pouvait renier, de ne pas exploiter d'activité de livraison à domicile, la Cour d'appel en a dénaturé la portée, violant ainsi le principe de l'obligation pour le juge de ne pas dénaturer l'écrit qui lui est soumis, ensemble l'article 1134, devenu 1103, du code civil, et l'article 809 du code de procédure civile ;

Alors, d'autre part, que le rapport de la sténotypiste joint au procès-verbal de constat d'huissier de justice de l'assemblée générale du 25 avril 2013 indique qu'interrogé par les copropriétaires sur l'utilisation dans l'avenir des caves constituant les lots 37 et 44 de la copropriété comme lieu de stockage, Monsieur N... a expressément indiqué ne prendre aucun engagement à cet égard, puisque cet échange s'est tenu dans les termes suivants : M. O... « Je reviens sur un sujet, Monsieur le Président du groupe, qui s'adresse principalement à vous. C'est un sujet récurrent dont nous avons déjà parlé en 2008 et en 2010, dont nous allons reparler maintenant en 2013, c'est le problème de la livraison à domicile

Pouvez-vous vous engager à ne pas faire de livraison à domicile, ni demain matin ni à l'avenir, quand bien même l'autorisation vous serait donnée par la voirie ?... Pouvez-vous aujourd'hui, prendre l'engagement de ne pas faire de livraison à domicile ? » (p.26) ; M. N... « Nous avons été clairs dans tout ce que nous avons écrit, c'est factuel, les seuls engagements que nous prenons à ce jour sont écrits dans tous les textes que vous avez dans ce projet. Vous les interprétez comme vous voulez, tout est écrit dans ces textes et je n'ai pas plus à dire » (p.26) ; M. O... – « Je vous pose une question, je n'interprète rien » (p.26) ; M. N... « En réponse à votre demande, il est écrit clairement que : « l'activité projetée étant destinée exclusivement à la vente à emporter, aucune activité de livraison n'est à ce jour envisagée » (p.27) ; Me H... – « Vous répondez la même chose que pour les toilettes » (p.27) ; M. N... « Aujourd'hui, il faut s'en tenir à ce qui est écrit, c'est extrêmement clair. Nous pouvons en débattre pendant des heures, mais je vous dis que ce qui est écrit est clair, vous en faites ce que vous voulez » (p.27) ; M. O... – « Le projet soumis à l'assemblée générale ne comprend pas de livraison à domicile, mais il ajoute qu'il en fera peut-être plus tard » (p.27) ; M. C... – président – « Il n'y a pas d'engagement pour l'avenir » (p.27) ; qu'en retenant que, lors de l'assemblée générale du 25 avril 2013, le représentant légal de la société Sushi Pereire, Monsieur N... aurait pris l'engagement, qu'elle ne pouvait renier, de ne pas exploiter d'activité de livraison à domicile sans rechercher, ainsi qu'elle y était invitée, s'il ne résultait pas du rapport précité que Monsieur N... avait au contraire radicalement refusé de prendre un tel engagement, la Cour d'appel a privé sa décision de base légale au regard de l'article 1134, devenu 1103, du code civil, et l'article 809 du code de procédure civile ;

Alors, de troisième part, qu'en se bornant à relever, à cet égard, « qu'il est ainsi manifeste que Sushi Pereire contrevient aux engagements pris devant l'assemblée générale du 25 avril 2013 et qu'elle ne peut à présent renier, une fois obtenues les autorisations de travaux convoitées » et, par motifs réputés adoptés du jugement entrepris, que « la violation ainsi caractérisée des engagements pris à regard de l'assemblée générale des copropriétaires, portant atteinte à la sécurité et à la tranquillité des occupants comme l'établissent les diverses attestations versées aux débats, constitue un trouble manifestement illicite », la Cour d'appel, qui n'a pas caractérisé l'existence d'un trouble manifestement illicite, a privé sa décision de base légale au regard des articles 1134, devenu 1103, du code civil et 809 du code de procédure civile ;

Et alors, enfin, qu'en interdisant à la société Sushi Pereire d'exploiter l'activité de livraison à domicile, la Cour d'appel a méconnu le principe du libre exercice d'une activité professionnelle, issu du principe de la liberté du commerce et de l'industrie et 809 du code de procédure civile.ECLI:FR:CCASS:2021:C300017